

Wolf Ejendomsselskab ApS

Dirchsvej 25
2300 København S

CVR-nr. 33 95 84 20

Årsrapport for 2015

(5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 8. juni 2016

Susanne Sloth Wolf
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Wolf Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. maj 2016

Direktion

Kurt Wolf

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Wolf Ejendomsselskab ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Wolf Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Hellerup, den 31. maj 2016

CVR-nr. 33 25 68 76

 Crowe Horwath.

Lasse Nørgård
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Wolf Ejendomsselskab ApS
Dirchsvej 25
2300 København S

CVR-nr.: 33 95 84 20
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Stiftet: 5. oktober 2011
Hjemsted: København

Direktion

Kurt Wolf

Revision

Crowe Horwath
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab
Rygårds Allé 104
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er at drive ejendomsvirksomhed, herunder udlejning og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på kr. 17.803, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 1.819.979.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Wolf Ejendomsselskab ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter fratrukket direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med indtjening.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt gebyr mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der afskrives ikke på grunde.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger	50	år
---------------------	----	----

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisation sværdi.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		178.002	154
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-71.368</u>	<u>-71</u>
Resultat før finansielle poster		106.634	83
Finansielle indtægter	1	3.886	4
Finansielle omkostninger	2	<u>-136.037</u>	<u>-138</u>
Resultat før skat		-25.517	-51
Skat af årets resultat	3	<u>7.714</u>	<u>11</u>
Årets resultat		<u>-17.803</u>	<u>-40</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-17.803</u>	<u>-40</u>
		<u>-17.803</u>	<u>-40</u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr
Aktiver			
Grunde og bygninger		4.256.743	4.328
Materielle anlægsaktiver	4	<u>4.256.743</u>	<u>4.328</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.256.743</u>	<u>4.328</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		101.032	97
Andre tilgodehavender		<u>1.770</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>102.802</u>	<u>97</u>
Likvide beholdninger		<u>834</u>	<u>1</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>103.636</u>	<u>98</u>
Aktiver i alt		<u><u>4.360.379</u></u>	<u><u>4.426</u></u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr
Passiver			
Selskabskapital		80.000	80
Overført resultat		<u>1.739.979</u>	<u>1.758</u>
Egenkapital	5	<u>1.819.979</u>	<u>1.838</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>66.416</u>	<u>41</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>66.416</u>	<u>41</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.263.928</u>	<u>2.314</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>2.263.928</u>	<u>2.314</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	50.274	48
Gæld til tilknyttede virksomheder		134.604	159
Anden gæld		<u>25.178</u>	<u>26</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>210.056</u>	<u>233</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.473.984</u>	<u>2.547</u>
Passiver i alt		<u>4.360.379</u>	<u>4.426</u>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	3.886	4
	<u>3.886</u>	<u>4</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	6.372	6
Andre finansielle omkostninger	129.665	132
	<u>136.037</u>	<u>138</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-32.904	0
Årets udskudte skat	25.190	-11
	<u>-7.714</u>	<u>-11</u>

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. januar 2015	4.558.423
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	0
Kostpris 31. december 2015	<u>4.558.423</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	230.312
Årets afskrivninger	<u>71.368</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>301.680</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>4.256.743</u></u>

5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	80.000	1.757.782	1.837.782
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-17.803</u>	<u>-17.803</u>
Egenkapital 31. december 2015	<u><u>80.000</u></u>	<u><u>1.739.979</u></u>	<u><u>1.819.979</u></u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.362.373</u>	<u>2.314.202</u>	<u>50.274</u>	<u>2.039.905</u>
	<u><u>2.362.373</u></u>	<u><u>2.314.202</u></u>	<u><u>50.274</u></u>	<u><u>2.039.905</u></u>

Noter til årsrapporten

7 Eventualposter mv.

Selskabet hæfter solidarisk for sambeskattede selskabers selskabsskat.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.kr. 2.314, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 4.257.